

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішенням Загальних зборів
ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ
«ФРАНЦУЗЬКИЙ»
Протокол № 12 від 27 квітня 2017 р.

Проект

В редакції:
Кірющенко О.М.,
Маллаєва В.Р.,
Васильєвої Н.С.,
Кірнас І.В.,
Шаталюк С.С.,
Будзар С.С.,
Крицької Т.В.,
Козака В.К.,
Федорчука Ю.О.,
49 учасників
Ініціативної групи
та співвласників
ОСББ «Французький»

СТАТУТ

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ

БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

«ФРАНЦУЗЬКИЙ»

(Нова редакція)

Станом на 05.05.2017 року

Крім нас, співвласників ОСББ «Французький»,
ніхто нічого не буде робити ...

Кірющенко О.М.

Додаткова інформація
для надання пропозицій та зауважень:

тел.: 701 01 44, 050 066 98 90, 096 257 20 20

e-mail: omk@ukr.net, amklawua@gmail.com

Сайт ОСББ «Французький» - <http://osmd.ucoz.ua/>

Форум ОСББ «Французький» - <http://osmdfb.forumotion.me/>

В Фейсбукі: - <https://www.facebook.com/groups/1692908524359966/>

м. Одеса
2017 рік

I. Загальні положення

1.1. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків «Французький» (далі – «Об'єднання») створено власниками квартир та нежитлових приміщень (далі – «Співвласники») багатоквартирних будинків (далі – «Будинки»), що розташовані за адресою: 65058, Україна, Одеська область, м. Одеса, вул. Французький бульвар 22, корпуси 1, 2, 3, 4, 5 у відповідності з нормами чинного законодавства України.

1.2. Об'єднання діє відповідно до Конституції України, Законів України «Про Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Податкового кодексу України», чинного законодавства України та цього Статуту.

1.3. Об'єднання є непідприємницьким товариством, неприбутковою організацією і не має на меті отримання прибутку для його розподілу між співвласниками.

1.4. Об'єднання набуває статусу юридичної особи з моменту його державної реєстрації у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань».

Об'єднання зареєстровано Виконавчим комітетом Одеської міської ради Одеської області за номером запису 1 556 102 00000 42294 від 02.08.2011р

1.5. Об'єднання відповідає за своїми зобов'язаннями коштами і майном Об'єднання, що належать йому як юридичній особі, від свого імені виступає учасником правовідносин, набуває майнові і немайнові права та обов'язки, виступає позивачем та відповідачем у суді, має у власності кошти та інше майно. Об'єднання не несе відповідальності за зобов'язаннями співвласників, як і співвласники не несуть відповідальності за зобов'язаннями Об'єднання.

1.6. Найменування Об'єднання:

- повне найменування українською мовою: Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків «Французький»;
- скорочене найменування українською мовою: ОСББ «Французький»;
- повне найменування російською мовою: Объединение совладельцев многоквартирного дома «Французский»;
- скорочене найменування російською мовою: ОСМД «Французский».

1.7. Об'єднання має печатку із своїм найменуванням, штампи, символіку, емблему та інші необхідні реквізити, а також розрахункові та інші рахунки в банківських установах.

1.8. Місцезнаходження Об'єднання: 65058, Україна, м. Одеса, вул. Французький бульвар, будинок № 22, корпус № 2.

II. Мета створення, завдання та предмет діяльності Об'єднання Права та обов'язки об'єднання

2.1. Метою створення Об'єднання є забезпечення і захист прав співвласників щодо користування, володіння і розпорядження спільним майном будинків та паркінгів, належного його збереження, утримання, управління, поліпшення техніко-економічних характеристик для комфортного безпечного проживання (перебування) співвласників та користувачів житлових, нежитлових приміщень та паркінгів, зниження витрат і втрат ресурсів на утримання спільного майна та на споживання житлово-комунальних послуг, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та цим Статутом, забезпечення благоустрою прибудинкової території та побутового обслуговування населення.

2.2. Завданням Об'єднання є:

- забезпечення реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном;
- забезпечення належного утримання, ремонту, реконструкції та технічного переоснащення багатоквартирного будинку і прибудинкової території, зведення

господарських споруд (за потреби);

- сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами;
- запровадження енергоефективних та теплозберігаючих заходів при споживанні житлово-комунальних послуг;
- планування заходів із капітального ремонту, реконструкції і технічного переоснащення будинку, місць загального користування та прибудинкової території;
- забезпечення виконання співвласниками своїх зобов'язань та посадовими особами, пов'язаних із діяльністю Об'єднання;
- забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх видатків Об'єднання;
- забезпечення охорони території і об'єктів, що належать Об'єднанню і його співвласникам;
- благоустрій території загального користування Об'єднання.

2.3. Предметом діяльності Об'єднання є:

- управління коштами Об'єднання;
- управління спільним майном Об'єднання ;
- ведення і збереження технічної і правовстановлюючої документації на будинки, споруди і прибудинкові території;
- ведення бухгалтерського обліку, податкової і статистичної звітності;
- облік і збереження бухгалтерської та податкової звітності;
- кадрове і матеріально-технічне забезпечення діяльності Об'єднання;
- забезпечення діяльності Об'єднання комунальними та іншими послугами, роботами;
- забезпечення реалізації прав співвласників Об'єднання згідно з нормами діючого законодавства.

2.4. Об'єднання має право:

- 2.4.1. утворювати органи управління і контролю, визначати умови та розмір винагороди за їхню діяльність;
- 2.4.2. приймати рішення про надходження та витрати коштів Об'єднання;
- 2.4.3. визначати порядок користування спільним майном відповідно до статуту Об'єднання;
- 2.4.4. укладати договори на конкурсній основі;
- 2.4.5. виступати замовником робіт з капітального ремонту, реконструкції та технічного переоснащення багатоквартирного будинку;
- 2.4.6. встановлювати порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;
- 2.4.7. здійснювати для виконання статутних завдань господарче забезпечення діяльності Об'єднання в порядку, визначеному законом;
- 2.4.8. визначати підрядника, укладати договори про управління та експлуатацію, обслуговування, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення майна з фізичними або юридичними особами;
- 2.4.9. здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків і платежів;
- 2.4.10. здійснювати страхування спільного майна від будь-яких видів ризику та прямих збитків.;
- 2.4.11. захищати права, представляти інтереси співвласників у судах, органах державної влади, органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності;
- 2.4.12. використовувати допоміжні приміщення у багатоквартирному будинку для потреб Об'єднання;
- 2.4.13. використовувати безхазяйне майно, у тому числі квартири та нежитлові приміщення в інтересах Об'єднання;
- 2.4.14. встановлювати сервітути, здавати на конкурсній основі в оренду допоміжні приміщення та інше спільне майно багатоквартирного будинку на конкурсній основі;
- 2.4.15. брати кредити, позики у банках і кредитних установах;
- 2.4.16. виступати засновником (учасником) інших юридичних осіб;
- 2.4.17. одержувати у порядку, визначеному законом, публічну інформацію, що знаходиться у володінні суб'єктів владних повноважень, інших розпорядників публічної інформації;
- 2.4.18. укладати будь – які правочини цивільно-правового характеру, набувати майнові та немайнові права, необхідні для здійснення статутних завдань Об'єднання ;

2.4.19. одержувати на умовах оренди або тимчасового безкоштовного користування обладнання, транспортні засоби та інше майно, що необхідне для здійснення статутних завдань Об'єднання;

2.4.20. проводити інформаційно-роз'яснювальну роботу в інтересах співвласників Об'єднання;

2.4.21. здійснювати розробку проектів рішень та проводити громадську експертизу проектів рішень;

2.4.22. брати участь у порядку, визначеному законодавством, у роботі консультативних, дорадчих та інших допоміжних органів, що утворюються органами державної влади, органами місцевого самоврядування для проведення консультацій з громадськими Об'єднаннями та підготовки рекомендацій з питань, що стосуються сфери їх діяльності;

2.4.23. створювати та реалізувати різноманітні проекти, запроваджувати програми в інтересах співвласників Об'єднання;

2.4.24. здійснювати інші права, незаборонені законом;

2.4.25. Для досягнення мети і виконання завдань цього статуту розробляти (брати участь) у проектах з ремонту, модернізації і переоснащення будинків на умовах спільного фінансування із залученням коштів державного бюджету, місцевого бюджету, грантів і коштів приватних осіб.

2.5. Права Об'єднання щодо забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків:

2.5.1. робити співвласникам попередження, видавати приписи про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання;

2.5.2. вимагати відшкодування збитків, заподіяних спільному майну об'єднання з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю;

2.5.3. вимагати від співвласників своєчасної та у повному обсязі сплати всіх встановлених Законом та статутом Об'єднання внесків і платежів, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;

2.5.4. нараховувати пеню за несвоечасну сплату внесків і платежів;

2.5.5. звертатися до суду в разі відмови співвласника відшкодувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені Законом та Статутом Об'єднання внески і платежі, у тому числі відрахування до резервного та ремонтного фондів;

2.5.6. Реалізація прав Об'єднання, визначених пунктом 2.5. Статуту Об'єднання, здійснюється його Правлінням.

2.5.7. Загальні збори Об'єднання можуть прийняти рішення про списання боргів співвласників (або частини боргу) у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна об'єднання, на суму боргу.

2.6. Обов'язки об'єднання:

2.6.1. забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна, що належить співвласникам;

2.6.2. звітувати Загальним зборам про виконання кошторису об'єднання за рік;

2.6.3. забезпечувати виконання вимог Статуту об'єднання;

2.6.4. виконувати свої договірні зобов'язання;

2.6.5. забезпечувати дотримання інтересів усіх співвласників при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між співвласниками витрат на експлуатацію та ремонт спільного майна окремих корпусів або Об'єднання;

2.6.6. вживати всі законні заходи для всіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками;

2.6.7. у випадках, передбачених законодавством, статутом об'єднання, представляти інтереси співвласників відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами;

2.6.8. використовувати доходи (прибутки) від господарської діяльності (здача в оренду спільного майна тощо) виключно для фінансування видатків на утримання Об'єднання, реалізації мети (цілей, завдань) та напрямів діяльності Об'єднання, передбачених цим Статутом.

Виконання зобов'язань Об'єднання належить до повноважень його Правління, голови Правління та заступника голови Правління відповідно до Статуту об'єднання.

III. Статутні Органи управління Об'єднання

3.1. Органами управління Об'єднання є Загальні збори співвласників житлових та нежитлових приміщень і Правління.

Контролюючим органом Об'єднання є Ревізійна комісія.

3.2. Вищим органом управління Об'єднання є Загальні збори. Загальні збори вправі приймати рішення з усіх питань діяльності Об'єднання.

Загальні збори скликаються не рідше одного разу на рік.

3.3. До виключної компетенції Загальних зборів належить:

3.3.1. затвердження Статуту Об'єднання, внесення змін до нього;

3.3.2. визначення кількісного складу для обрання членів Правління, Ревізійної комісії та Редакційної колегії та строку на який вони обираються;

3.3.3. обрання голови Правління та заступника голови Правління із числа співвласників;

3.3.4. обрання членів Правління Об'єднання на пропорційній основі від кожного корпусу, не менш ніж 5 членів Правління, попередньо обраних на зборах корпусів, по корпусу № 5 допускається інший кількісний склад. Члени правління обираються шляхом відкритого голосування за кожну кандидатуру окремо;

3.3.5. обрання членів Ревізійної комісії та Редакційної колегії на пропорційній основі від кожного корпусу, попередньо обраних на зборах корпусів, по корпусу № 5 допускається інший кількісний склад;

3.3.6. питання користування, володіння та розпорядження спільним майном співвласників Об'єднання;

3.3.7. щорічне затвердження кошторису, штатного розкладу з обов'язковим визначенням штатної чисельності, посадових окладів та обов'язкових платежів до бюджету, балансу Об'єднання, річного звіту, а також затвердження спеціальних та додаткових кошторисів на відповідні цілі;

3.3.8. встановлення посадового окладу голові Правління та заступнику голови Правління.

3.3.9. визначення винагороди членам Правління, Ревізійної комісії та Редакційної колегії;

3.3.10. щорічне визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;

3.3.11. визначення порядку сплати внесків і платежів співвласниками;

3.3.12. попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, позики, кредити, які укладаються на суму, що перевищує 100 000,00 (Сто тисяч) **(Необхідно обґрунтувати цю суму ???!!!)** гривень, а також договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина. Умови договорів повинні бути погоджені з Правлінням, Ревізійною комісією Об'єднання.

3.3.13. прийняття рішення про реконструкцію, ремонт та технічне переоснащення будинку або про зведення господарських споруд (крім поточного аварійного ремонту вартістю до _____ тис. грн.) **(Необхідно обґрунтувати цю суму ???!!!);**

3.3.14. прийняття рішення про створення ремонтного, резервного фондів, кошти яких спрямовуються на цілі визначені Загальними зборами Об'єднання;

3.3.15. визначення умов та обмежень на користування спільним майном;

3.3.16. прийняття рішень про взяття на баланс об'єднання (в управління) будинків, їх конструктивів, інженерних мереж, технічних та допоміжних приміщень (у тому числі котельень, бакових, обладнання, ліфтів, тощо), паркінгів, прибудинкової території, об'єктів благоустрою;

3.3.17. прийняття рішень про участь у проектах ремонту, реконструкції та модернізації будинків на умовах спільного фінансування із залученням коштів державного бюджету, місцевого бюджету, грантів і коштів приватних осіб;

3.3.18. прийняття рішення про управління спільним майном Об'єднання;

3.3.19. прийняття рішення про заснування інших юридичних осіб;

3.3.20. прийняття рішень про припинення діяльності Об'єднання.

3.4. Загальні збори Об'єднання мають прийняти рішення про проведення аудиторської перевірки, судово-бухгалтерської експертизи, судово-економічної експертизи.

3.5. Загальні збори скликаються і проводяться Правлінням Об'єднання, або ініціативною групою з не менш як трьох співвласників (далі - Ініціатор зборів).

Ініціатор зборів, не менше ніж за 14 днів до дати проведення Загальних зборів, вручає кожному співвласнику під розписку або направляє рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику, письмове повідомлення про проведення Загальних зборів.

Ініціатор зборів додатково інформує співвласників через електронні засоби зв'язку (електронну пошту, форум, сайт, Viber та інші засоби) та розміщенням повідомлень у місцях загального користування будинків.

Повідомлення про проведення Загальних зборів співвласників Об'єднання має містити інформацію про ініціатора проведення таких зборів, дату, місце та час їх проведення, порядок денний. До повідомлення про проведення Загальних зборів співвласників Об'єднання додаються додаткові матеріали, які будуть розглядатися на зборах.

Час і місце проведення Загальних зборів обираються зручними для більшості співвласників та уповноважених представників.

3.6. У Загальних зборах беруть участь усі співвласники. Інтереси співвласника, який особисто не бере участі в зборах, може представляти його представник на підставі доручення (належним чином посвідченого), який у такому разі має право голосувати від імені такого співвласника.

Загальні збори веде голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх співвласників або їх представників.

3.7. Рішення на Загальних зборах приймаються шляхом відкритого голосування.

Кожен співвласник має один голос незалежно від площі приміщення, що належить йому на праві власності.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини від загальної кількості співвласників (їх представників) за винятком п/п 3.3.6; 3.3.13; 3.3.15, 3.3.17, 3.3.18, 3.3.20 пункту 3 цього Статуту.

Рішення з п/п 3.3.6; 3.3.13; 3.3.15, 3.3.17, 3.3.18, 3.3.20 пункту 3 цього Статуту вважаються прийнятими, якщо за відповідне рішення проголосували співвласники (їхні представники), які разом мають не менш як дві третини від загальної кількості голосів співвласників.

Рішення Загальних зборів викладається письмово та засвідчується особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату його голосування («за» чи «проти»).

Якщо в результаті проведення Загальних зборів, які відбулися, для прийняття рішення не набрана необхідна кількість голосів «за» або «проти», встановлена пунктом 3.7 цього Статуту, ініціатором зборів проводиться письмове опитування серед співвласників, які не були присутні на Загальних зборах.

3.8. Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення Загальних зборів у порядку, передбаченому Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів «ЗА» не набрана, відповідні рішення вважаються неприйнятими.

3.9. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення Загальних зборів Об'єднання, і голоси, подані під час письмового опитування.

3.10. Під час проведення Загальних зборів Об'єднання, голосування (прийняття рішень) співвласників житлових та нежитлових приміщень Об'єднання може проводитися за кожним корпусом окремо у порядку, передбаченому цим розділом та проводитися у різні дні та часи.

Всі співвласники мають бути належним чином повідомлені про проведення Загальних зборів Об'єднання, про обраний спосіб прийняття рішень.

3.11. Рішення Загальних зборів, прийняте відповідно до цього Статуту, є обов'язковим для всіх співвласників.

Рішення Загальних зборів мають вищу юридичну силу щодо рішень інших органів управління Об'єднання. Загальні збори своїм рішенням можуть у будь-який час скасувати або визнати таким, що втратило чинність, рішення будь-якого іншого статутного органу Об'єднання, зокрема, Правління та Ревізійної комісії (ревізора) Об'єднання, якщо це не

суперечить чинному законодавству України та Статуту Об'єднання.

Рішення Загальних зборів оприлюднюється в загально-доступних для співвласників місцях корпусів та електронними засобами зв'язку (електронну пошту, форум, сайт, Viber та інш.).

Співвласники мають право знайомитися з рішеннями (протоколами) Загальних зборів, затвердженими такими рішеннями документами та за власний рахунок робити з них копії та виписки. На вимогу співвласника копії рішень Загальних зборів, повинні бути засвідчені підписом голови Правління або іншими посадовими особами Об'єднання.

Рішення Загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку.

3.12. Виконавчим органом Об'єднання є Правління, яке обирається Загальними зборами Об'єднання та підзвітне їм.

Правління здійснює керівництво поточною діяльністю Об'єднання та має право приймати рішення з питань діяльності Об'єднання, за винятком тих, які належать до виключної компетенції Загальних зборів.

Загальні збори співвласників можуть затвердити Положення про Правління об'єднання, у якому чітко визначити повноваження Правління, голови Правління, заступника голови Правління, членів Правління та їх відповідальність.

3.13. До компетенції Правління належить:

3.13.1. розгляд та погодження кошторису, штатного розкладу, балансу Об'єднання та річного звіту;

3.13.2. розрахунок вартості комунальних послуг та теплопостачання для подальшого затвердження Загальними зборами Об'єднання;

3.13.3. коригування витрат і внесків (платежів) на утримання будинків, споруд та прибудинкових територій;

3.13.4. розпорядження коштами Об'єднання відповідно до затверженого Загальними зборами Об'єднання кошторису;

3.13.5. здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно з законодавством;

3.13.6. розгляд та погодження кандидатів на матеріально-відповідальні посади в Об'єднанні;

3.13.7. укладення договорів на підставі відкритих конкурсів (тендерів), визначених кошторисом, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням;

3.13.8. підготовка проектів планів ремонтів, реконструкції і переоснащення багатоквартирного будинку та прибудинкової території;

3.13.9. контроль за веденням діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність Об'єднання;

3.13.10. призначення судово-бухгалтерської експертизи, судово-економічної експертизи у відповідності з нормами діючого законодавства;

3.13.11. скликання та організація проведення Загальних зборів співвласників;

3.13.12. сприяння ініціатору Загальних зборів Об'єднання в організації та проведенні Загальних зборів Об'єднання, а також в проведенні письмового опитування співвласників після проведення Загальних зборів Об'єднання та утворення відповідної комісії для його проведення і підрахунку результатів голосування;

3.13.13. вживати всі законні заходи та сприяти співвласникам у припиненні дій осіб, що перешкоджають співвласникам у реалізації їхніх прав щодо володіння, користування і розпорядження спільним майном у відповідності з Законом і цим статутом;

3.13.14. складання актів про порушення «Правил користування приміщеннями житлових будинків» і «Правил утримання житлових будинків та прибудинкових територій» та видання приписів, обов'язкових для виконання всіма мешканцями будинку у відповідності з нормами чинного законодавства України;

3.13.15. забезпечення збереження документації Об'єднання;

3.13.16. інші повноваження, які надані Загальними зборами Об'єднання;

3.13.17. відповідно до рішень Загальних зборів Об'єднання здійснює інші дії, спрямовані на досягнення мети та завдань Об'єднання в інтересах всіх співвласників.

3.14. Порядок обрання та відкликання членів Правління, їх кількісний склад та строки обрання встановлюються Загальними зборами Об'єднання.

Обрання кандидатів у члени Правління здійснюється Загальними зборами корпусів на пропорційній основі, кандидатури яких у подальшому пропонуються для обрання членами

Правління на Загальних зборах Об'єднання. По корпусу № 5 допускається інший кількісний склад.

Члени Правління обираються Загальними зборами Об'єднання шляхом голосування за кожну кандидатуру окремо.

Загальні збори своїм рішенням мають право в будь-який час припинити повноваження Правління чи окремих його членів.

У разі смерті члена Правління, відчуження належних йому квартир та нежитлових приміщень у цьому будинку, визнання його померлим, безвісно відсутнім або недієздатним, повноваження такого члена Правління припиняються, без рішення Загальних зборів Об'єднання.

Члени Правління обираються строком на один рік з обов'язковим звітом про свою діяльність. У разі визнання їх роботи задовільною, їх повноваження автоматично пролонгуються на наступний рік.

3.15. Всі засідання Правління є відкритими для всіх співвласників.

Засідання Правління є відкритими. В обговоренні питань на засіданнях Правління мають право приймати участь: голова Ревізійної комісії, Редакційної колегії, співвласники Об'єднання а також обрані представники власників машиномісць Об'єднання.

Голова Правління, заступник Голови Правління або члени Правління не менш ніж за п'ять днів повідомляють членів Правління, співвласників та інших зацікавлених осіб про дату, час, порядок денний засідання Правління електронними засобами зв'язку (електронну пошту, форум, сайт, Viber та інш.) та оприлюднюють інформацію в загально-доступних для співвласників місцях корпусів.

3.16. Чергове засідання Правління проводиться не менше ніж один раз на три місяці, якщо інше не визначено рішенням Загальних зборів.

Кожен член Правління має на засіданні Правління один голос та не має права передоручати своє право брати участь у засіданнях та голосувати іншим особам.

Рішення Правління приймається простою більшістю голосів від загальної кількості членів Правління, якщо інше не встановлено рішенням Загальних зборів Об'єднання.

Засідання Правління скликається його головою, або не менш як третьою членів Правління або на вимогу Ревізійної комісії. Засідання вважаються повноважними, за умови присутності простої більшості членів Правління від загальної кількості складу Правління.

Веде засідання Правління голова Правління, а в разі його відсутності - заступник голови Правління або один із членів Правління, обраний головою простою більшістю голосів від числа присутніх на засіданні членів Правління.

Рішення Правління викладаються у протоколі засідання Правління із зазначенням кожним з членів Правління результату свого голосування («за» або «проти»), засвідченого власноручним підписом.

На засіданнях Правління обов'язково повинні бути присутні всі члени Правління

У разі неможливості прийняття участі у роботі засідання Правління, член Правління, письмово повідомляє про це голову Правління.

Член Правління у разі непогодження з будь-яким рішенням Правління, висловлює письмово свою думку та надає голові Правління, не пізніше одного місяця з дня прийняття рішення.

Правління приймає рішення про призначення ревізії, в окремих випадках призначення судово-бухгалтерської експертизи, судово-економічної експертизи у відповідності з нормами діючого законодавства.

3.17. Всі рішення Правління Об'єднання оприлюднюються шляхом розміщення його тексту в місцях загального користування корпусів та електронними засобами зв'язку (електронну пошту, форум, сайт, Viber та інш.).

3.18. Рішення Правління може бути оскаржене на Загальних зборах Об'єднання або в судовому порядку.

3.19. Голова Правління та заступник голови Правління.

Загальними зборами співвласників обираються голова Правління та заступник голови Правління строком на один рік з обов'язковим звітом про свою діяльність. У разі визнання Загальними зборами Об'єднання співвласників роботи голови Правління та його заступника задовільною, їх повноваження пролонгуються на наступний рік.

Заступник голови Правління підпорядковується голові Правління.

Заступник голови Правління виконує обов'язки голови Правління у разі відсутності голови Правління з будь-яких причин та підпорядковується Правлінню Об'єднання.

Голова Правління та заступник голови Правління забезпечують виконання рішень Загальних зборів, рішень Правління та діє в межах своєї компетенції (та посадової інструкції, при затвердженні її Загальними зборами).

Голова Правління, заступник голови Правління та члени Правління несуть відповідальність за збитки, які були надані об'єднанню їх діями чи бездіяльністю.

3.20. На виконання своїх повноважень голова Правління або заступник голови Правління:

3.20.1. веде засідання Правління, якщо Правління не доручило ведення засідання іншому члену Правління;

3.20.2. забезпечує виконання рішень Загальних зборів та рішень Правління;

3.20.3. діє без доручення від імені Об'єднання, укладає в межах своєї компетенції договори на виконання робіт, надання послуг, визначених кошторисом та вчиняє інші правочини відповідно до рішень Правління або Загальних зборів Об'єднання;

3.20.4. розпоряджається коштами Об'єднання відповідно до затвердженого кошторису та рішень Правління, має право першого підпису фінансових документів Об'єднання;

3.20.5. наймає на роботу в Об'єднання працівників та звільняє їх, застосовує до них заходи заохочення та накладає стягнення у відповідності з кошторисом за погодженням з Правлінням Об'єднання, видає обов'язкові для працівників Об'єднання накази у сфері трудових правовідносин ;

3.20.6. за рішенням Правління видає довіреності на підписання окремих документів Об'єднання та на представництво інтересів Об'єднання іншим особам;

3.20.7. відкриває і закриває рахунки Об'єднання в банках та інших фінансових установах, підписує банківські та інші фінансові документи;

3.20.8. відповідно до рішень Правління здійснює інші дії, спрямовані на досягнення мети та завдань Об'єднання.

3.21. Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю Об'єднання на Загальних зборах Об'єднання обирається Ревізійна комісія з числа співвласників Об'єднання за відповідним поданням співвласників корпусів.

Ревізійна комісія з свого складу обирає голову Ревізійної комісії.

Порядок діяльності Ревізійної комісії та її кількісний склад затверджуються Загальними зборами Об'єднання.

Загальні збори співвласників Об'єднання можуть затвердити Положення про Ревізійну комісію (ревізора), у якому встановити повноваження і відповідальність Ревізійної комісії (ревізора).

Рішення Ревізійної комісії приймається більшістю голосів від загальної кількості її членів.

Кожен член Ревізійної комісії при прийнятті нею рішень має один голос та не має права передоручати своє право голосу іншим особам.

Ревізійна комісія (ревізор) обирається на один рік, якщо інший строк не визначено Загальними зборами Об'єднання. Загальні збори своїм рішенням мають право в будь-який час припинити повноваження Ревізійної комісії (ревізора) чи окремих членів Ревізійної комісії.

Член Правління Об'єднання не може бути обраний до складу Ревізійної комісії (ревізором).

У разі відчуження членом Ревізійної комісії всіх належних йому в будинку квартир і нежитлових приміщень, а також у разі смерті члена Ревізійної комісії, визнання його померлим, безвісно відсутнім або недієздатним повноваження такого члена Ревізійної комісії припиняються.

3.22. Ревізійна комісія (ревізор) має право:

3.22.1. відповідно до періодичності, встановленої Загальними зборами, але не рідше одного разу на **півроку**, отримувати від Правління та працівників Об'єднання первинні та аналітичні документи бухгалтерського і податкового обліку, фінансової, статистичної та податкової звітності Об'єднання за будь-який період діяльності Об'єднання, ознайомлюватися із зазначеними документами, робити із них виписки та копії;

3.22.2. відповідно до періодичності, встановленої Загальними зборами, але не рідше

одного разу на **півроку**, отримувати від Правління та працівників Об'єднання письмові пояснення щодо діяльності Об'єднання за будь-який період;

3.22.3. перевіряти та надавати Загальним зборам Об'єднання звіт та висновки щодо виконання головою Правління, заступником голови Правління та Правлінням Об'єднання кошторисів, затверджених Загальними зборами та Правлінням Об'єднання;

3.22.4. перевіряти наявність бухгалтерського, податкового, статистичного обліку і звітності та їх відповідність первинним документам та вимогам чинного законодавства;

3.22.5. за рішенням Загальних зборів здійснювати інші дії щодо контролю за фінансово-господарською діяльністю Правління Об'єднання;

3.22.6. Загальні збори можуть визначити інший перелік прав Ревізійної комісії (ревізора);

3.22.7. Ревізійна комісія має право скликати засідання Правління у разі виявлення порушення законодавства, статуту Об'єднання або скликати Загальні збори співвласників.

IV. Джерела фінансування, порядок використання майна та коштів Об'єднання

4.1. Джерелами фінансування є кошти Об'єднання, які складаються з:

4.1.1. залишків коштів на утримання і ремонт будинку на рахунках особи, що здійснювала управління будинком до створення Об'єднання;

4.1.2. внесків і платежів співвласників;

4.1.3. коштів, отриманих Об'єднанням у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна багатоквартирного будинку;

4.1.4. коштів, отриманих Об'єднанням як відшкодування за надані окремим категоріям громадян пільги на оплату житлово-комунальних послуг та призначені житлові субсидії;

4.1.5. коштів та майна, що надходять для забезпечення потреб основної діяльності Об'єднання;

4.1.6. добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних та юридичних осіб;

4.1.7. коштів, залучених на умовах кредиту або позики;

4.1.8. коштів державного та/або місцевого бюджетів, отриманих на підставі спільного фінансування утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення будинку;

4.1.9. пасивних доходів;

4.1.10. доходів від діяльності заснованих Об'єднанням юридичних осіб, що спрямовуються на виконання статутних цілей Об'єднання;

4.1.11. коштів, отриманих з інших джерел, що спрямовуються на виконання статутних цілей Об'єднання.

За рішенням Загальних зборів в Об'єднанні можуть створюватися ремонтний, резервний фонди, кошти яких спрямовуються на цілі, визначені Статутом Об'єднання.

4.2. Сплата встановлених Загальними зборами внесків і платежів, у тому числі відрахувань до ремонтного, резервного фондів у розмірах і в строки, що встановлені Загальними зборами, є обов'язковою для всіх співвласників.

Частка співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна встановлюється пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного, ремонтного фондів, встановлюються Загальними зборами Об'єднання відповідно до законодавства та цього Статуту.

Коригування витрат, внесків (платежів) на утримання будинків, споруд та прибудинкових територій, пов'язаних із змінами ставок податків і зборів, рівня заробітної плати відповідно до законодавства, генеральної та галузевої угод, цін (тарифів) на паливо – енергетичні та матеріальні (нематеріальні) ресурси приймає Правління Об'єднання двома третинами голосів від загальної кількості членів Правління, на підставі відповідного висновку Ревізійної комісії, з обов'язковим повідомлення всіх співвласників всіма можливими засобами зв'язку.

4.3. Витрати на утримання, ремонт, реконструкцію та переоснащення окремих часток паркінгів, гаражів, стоянок, іншого майна (далі – окреме майно), яке використовує обмежене (не всі співвласники будинку) коло осіб, несуть власники (користувачі) цього майна.

Кошторис на утримання, ремонт, реконструкцію, переоснащення окремого майна затверджують Загальні збори власників (користувачів) цього майна та погоджується Загальними зборами співвласників Об'єднання.

Комунальні послуги для утримання окремого майна надаються Об'єднанням, якщо відсутня можливість укладання договорів між власниками (користувачами) окремого майна і виробниками (виконавцями) цих послуг.

Включення в кошторис Об'єднання витрат на утримання, ремонт, реконструкцію і переоснащення окремого майна не допускається.

Облік видатків і доходів на утримання, ремонт, реконструкцію і переоснащення окремого майна Об'єднання веде в окремих реєстрах бухгалтерського обліку.

Власники (користувачі) окремого майна відшкодовують витрати Об'єднання на утримання окремого майна і спожиті комунальні послуги. Розрахунок витрат на утримання окремого майна проводиться згідно з Порядком формування тарифів на послуги з утримання будинків та споруд і прибудинкових територій, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України № 869 від 01.06.2011 р. із змінами або іншими діючими нормативними документами України.

4.4. Майно Об'єднання.

Порядок володіння, користування та розпорядження майном Об'єднання визначається Загальними зборами Об'єднання і цим Статутом.

4.4.1. Майно Об'єднання утворюється з:

4.4.1.1. майна, переданого йому співвласниками у власність;

4.4.1.2. одержаних доходів;

4.4.1.3. іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

Майно, придбане Об'єднанням за рахунок внесків та платежів співвласників, є їхньою спільною власністю.

4.4.2. Майно об'єднання складається з спільного неподільного майна, спільного майна та спільної часткової власності вбудованих паркінгів.

4.4.2.1. неподільне майно - неподільна частина житлового комплексу, яка складається з частини допоміжних приміщень, конструктивних елементів будинку, технічного обладнання, що забезпечують належне функціонування житлового будинку. Спільне неподільне майно перебуває у спільній сумісній власності співвласників Об'єднання.

Спільне неподільне майно не підлягає відчуженню;

4.4.2.2. спільне майно - частина допоміжних приміщень житлового комплексу, що можуть використовуватися згідно з їх призначенням на умовах, визначених Загальними зборами співвласників Об'єднання.

4.4.2.3. спільна часткова власність вбудованих паркінгів складається з власників машиномісць та співвласників житлових та нежитлових приміщень;

4.4.3. Перелік майна, що перебуває у спільній неподільній власності (неподільне майно), права та обов'язки членів об'єднання щодо цього майна.

До спільного неподільного майна належить:

4.4.3.1. частина допоміжних приміщень, конструктивних елементів, технічного обладнання будинку, які не можуть бути поділені між власниками приміщень будинку та без яких не може бути належного утримання будинку і прибудинкової території;

4.4.3.2. конструктивні елементи будинку - частини споруди, які забезпечують її цілісність та необхідні технічні умови функціонування (фундамент, несучі стіни, міжповерхові перекриття, сходові марші, конструкції даху, покрівля, в'їзна група тощо).

4.4.3.3. технічне обладнання будинку - інженерні комунікації та технічні пристрої, які забезпечують санітарно-гігієнічні умови та безпечну експлуатацію квартир (загальні будинкові мережі тепло-, водо-, газо-, електропостачання, бойлерні та елеваторні вузли, обладнання протипожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовидалення, ліфти, центральні розподільчі щити електропостачання, а також елементи благоустрою прибудинкової території).

Загальні збори співвласників Об'єднання приймають рішення щодо управління спільним неподільним майном Об'єднання. Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт спільного неподільного майна будинку встановлюється пропорційно до загальної площі житлових та нежитлових приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Співвласник, який завдав збитків майну, що перебуває у спільній неподільній

власності, зобов'язаний відшкодувати їх вартість у повному обсязі.

4.4.4. Перелік спільного майна визначається Правлінням Об'єднання та затверджується Загальними зборами Об'єднання.

4.4.4.1. порядок управління та утримання спільним майном визначається Правлінням Об'єднання та затверджується Загальними зборами Об'єднання.

4.4.4.2. Загальні збори співвласників Об'єднання приймають рішення щодо управління спільним майном Об'єднання. Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт спільного майна будинку встановлюється пропорційно до загальної площі житлових та нежитлових приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Співвласник, який завдав збитків майну, що перебуває у спільній власності, зобов'язаний відшкодувати їх вартість у повному обсязі.

4.4.5. Перелік майна спільної часткової власності вбудованих паркінгів, яка складається з власників машиномісць та співвласників житлових та нежитлових приміщень визначається Правлінням Об'єднання та затверджується Загальними зборами Об'єднання;

4.4.5.1. Власники машиномісць приймають рішення щодо управління та утримання спільної часткової власності вбудованих паркінгів та зобов'язані брати участь в їх утриманні.

4.4.5.2. Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт спільної часткової власності паркінгів встановлюється пропорційно до площі машиномісць, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

4.4.5.3. Прийняті рішення власниками спільної часткової власності вбудованих паркінгів визначається Правлінням Об'єднання та затверджується Загальними зборами Об'єднання.

Співвласник, який завдав збитків майну, що перебуває у спільній частковій власності вбудованих паркінгів, зобов'язаний відшкодувати їх вартість у повному обсязі.

4.5. Кошти Об'єднання, включаючи кошти ремонтного, резервного фондів, витрачаються Правлінням згідно з кошторисами, затвердженими Загальними зборами співвласників та окремими рішеннями Правління Об'єднання.

Кошторис Об'єднання за поданням Правління щорічно затверджується Загальними зборами не пізніше 31 грудня поточного року, якщо інший строк не встановлено Загальними зборами. Кошторис Об'єднання на наступний рік діє до прийняття Об'єднанням нового кошторису.

Якщо інше не встановлено рішенням Загальних зборів, кошторис повинен передбачати такі статті витрат:

- витрати на утримання (ремонт) спільного майна;
- витрати на оплату комунальних та інших послуг;
- витрати на оплату праці працівників Об'єднання;
- витрати на заохочення голови Правління, заступника голови Правління, членів Правління, Ревізійної комісії, Редакційної колегії та інш. осіб;
- витрати на газопостачання;
- витрати на обслуговування та утримання дахових котельнь по кожному корпусу окремо;
- витрати фондів Об'єднання;
- інші поточні витрати.

За рішенням Загальних зборів для здійснення витрат за рахунок ремонтного, резервного фондів можуть затверджуватися окремі (спеціальні) кошториси.

Про виконання кошторисів, у тому числі окремих (спеціальних) Правління складає щорічний звіт, який подає на перевірку Ревізійній комісії (ревізору), а після такої перевірки - Загальним зборам для затвердження.

Перший фінансовий рік Об'єднання починається з дати його державної реєстрації і закінчується 31 грудня року, в якому проведено державну реєстрацію.

Наступні фінансові роки відповідають календарним.

4.6. Об'єднання не має права розподіляти доходи (прибутки) або їх частини серед учасників (всіх співвласників), працівників (крім оплати їхньої праці, нарахування єдиного

соціального внеску), членів органів управління та інших пов'язаних з ними осіб.

Об'єднання діє відповідно до вимог Податкового кодексу України щодо неприбуткових організацій та вноситься до Реєстру неприбуткових установ та організацій.

V. Права і обов'язки співвласників

5.1. Співвласник має право:

5.1.1. брати участь в управлінні Об'єднанням особисто або через представника у порядку, визначеному Законом і цим Статутом;

5.1.2. вільно користуватися спільним майном багатоквартирного будинку з урахуванням умов та обмежень, встановлених законом або рішенням співвласників;

5.1.3. одержувати інформацію про технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку, умови його утримання та експлуатації, витрати на утримання спільного майна багатоквартирного будинку та надходження, отримані від його використання;

5.1.4. безоплатно одержувати інформацію про суб'єктів права власності на всі квартири та нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку і площу таких квартир та приміщень у порядку і межах, визначених законом;

5.1.5. обирати та бути обраним до складу статутних органів Об'єднання;

5.1.6. ознайомлюватися з рішеннями (протоколами) Загальних зборів співвласників, листками опитування, протоколами засідання Правління, актами Ревізійної комісії, робити з них копії та виписки;

5.1.7. ознайомлюватися з фінансовими звітами Об'єднання;

5.1.8. одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність Об'єднання;

5.1.9. вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства;

5.1.10. на відшкодування винною особою збитків, завданих спільному майну багатоквартирного будинку, у повному розмірі, що відповідає частці кожного співвласника;

5.1.11. одержувати від Правління Об'єднання інформацію про діяльність асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, членом якої є Об'єднання.

5.1.12. інші права, визначені законом.

Реалізація співвласником своїх прав не може порушувати права інших співвласників.

У разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення новий власник набуває усіх прав попереднього власника як співвласника.

Спори щодо здійснення прав співвласників вирішуються за згодою сторін або в судовому порядку.

5.2. Співвласник зобов'язаний:

5.2.1. виконувати обов'язки, передбачені цим Статутом;

5.2.2. виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їхніх повноважень;

5.2.3. використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися Правил користування приміщеннями;

5.2.4. забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна будинку;

5.2.5. забезпечувати дотримання вимог цього статуту, житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення житлових та нежитлових приміщень або їх частин, зміни їх функціонального призначення;

5.2.6. не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників; дотримуватися вимог Правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, Правил пожежної безпеки, санітарних норм;

5.2.7. своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі, заборгованість по внескам та платежам яка перевищує 60 днів **(або п'ять розмірів мінімальної заробітної платні - необхідно окремо обговорити)** є порушенням зобов'язання співвласником;

5.2.8. відшкодувати збитки, заподіяні майну інших співвласників;

5.2.9. запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління Об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;

5.2.10. дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші згідно з вимогами, встановленими законодавством та Об'єднанням.

VI. Відповідальність за порушення цього Статуту та рішень статутних органів:

6.1. За порушення цього Статуту та законних рішень статутних органів співвласники несуть відповідальність згідно із законом.

VII. Порядок внесення змін до цього Статуту

7.1. Внесення змін до Статуту об'єднання здійснюється виключно за рішенням загальних зборів шляхом затвердження Статуту Об'єднання у новій редакції та нотаріальному посвідченню.

Якщо інше не визначено рішенням загальних зборів, ініціатор загальних зборів (правління або ініціативна група) надає кожному співвласнику текст пропонуваніх змін до Статуту об'єднання не пізніше ніж за 14 днів до проведення загальних зборів.

7.2. Правління здійснює заходи по сприянню ініціатору Загальних зборів Об'єднання (що відбулися) в проведенні письмового опитування співвласників.

7.3. Зміни до цього Статуту підлягають державній реєстрації у встановленому законодавством порядку та набирають чинності з дати такої реєстрації.

VIII. Підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) Об'єднання і вирішення майнових питань, пов'язаних з цим

8.1. Об'єднання ліквідується у разі:

- придбання однією особою всіх приміщень у будинку;
- прийняття співвласниками рішення про ліквідацію Об'єднання;
- ухвалення судом рішення про ліквідацію Об'єднання.

8.2. Ліквідація Об'єднання за рішенням його Загальних зборів здійснюється призначеною Загальними зборами ліквідаційною комісією.

Право підпису документів від імені ліквідаційної комісії має голова ліквідаційної комісії, обраний ліквідаційною комісією із числа її членів простою більшістю голосів.

Ліквідаційна комісія публікує інформацію про ліквідацію Об'єднання з зазначенням строку подачі заяв кредиторомі своїх претензій, оцінює наявне майно Об'єднання, виявляє його дебіторів і кредиторів та розраховується з ними, складає ліквідаційний баланс та подає його Загальним зборам, а також організовує інші заходи, передбачені законодавством України.

8.3. Підстави та порядок ліквідації Об'єднання за рішенням суду і звернення стягнень на його майно та кошти в такому разі визначаються законодавством України.

8.4. У разі ліквідації Об'єднання кошти, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, розподіляються між усіма співвласниками пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень у будинку, що перебувають у їхній власності.

При цьому здійснюється залік заборгованості кожного співвласника перед Об'єднанням відповідно до цього Статуту. Якщо співвласник має борг перед Об'єднанням, сума якого перевищує суму його частки в майні, і відмовляється сплатити цей борг, спір вирішується у судовому порядку.

8.5. Об'єднання вважається припиненим з дня внесення про це відповідного запису до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

8.6. Реорганізація Об'єднання та виділ із нього іншої юридичної особи проводяться за рішенням Загальних зборів, які за поданням Правління визначають правонаступників Об'єднання і затверджують відповідні баланси згідно із законодавством України.

**Голова Загальних зборів
ОСББ «Французький»**